2018
11・19
月4回
月曜日発行
第1078号

週刊ビル経営

発行所 ㈱ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料25,000円（税別）
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

ソーコに学ぶ ビル経営

第7回 キーテナントで人の流れが変わる

イーソーコ総合研究所
代表取締役　出村　亜希子

奈良女子大学大学院修了後ＣＭ会社を経て現職。一級建築士、宅建士。「倉庫ドクター」として建築面からオーナー支援に取り組む。

「倉庫リノベーション」のポータルサイトでマッチングをしていると、10坪から30坪ほどで天井の高い倉庫への問い合わせを多くいただきます。都心に存在する倉庫は、物流施設としては小ぶりでも、大半はワンフロアが１００坪以上です。ニーズとの規模感のギャップが、なかなか合いません。

倉庫物件においてはＥＶや1階共用部の取り回しの関係から、１棟で借りてくださるお客様とマッチングできるのが一番なのですが、オフィスやスタジオとして使いたいお客様からすると倉庫は規模が大きすぎ、フロア単位か、もしくはフロアに間仕切りをして分割貸しを検討することが多くなってきます。

またリノベーションした倉庫物件では、物流テナントとオフィスやスタジオといったテナントが混在することも珍しくありません。物流にとっては荷捌きのできる1階がキモなので、１階の主要部をオフィスやスタジオにしてしまうと物流では使えなくなってしまいます。物流とも上手く融合しながら、テナント戦略を進め、ビルのブランディングを図っていくことは、とても重要です。

「キーテナント」が入居することで、これまで物流用途で使われていた建物の人の流れが変わり、歩いている人が変わり、関連企業を含めた新たなテナントを呼び込んで、建物がまさに生まれ変わるというのを何度も実感を伴って経験してきました。新築ではない、築40~50年の築古物件においても、キーテナントによって建物のイメージを変えることは可能なのです。

清澄白河エリアにある多層階倉庫の１階に、カフェを誘致した事例があります。これまで2度客付し、いずれも保管用の倉庫として使っていただいていた物件で、ダムウェーター（小荷物専用昇降機）はあるものの、乗用のＥＶがないことが大きなネックになっていました。人は階段での昇降となるため、１棟での客付を目指しておりましたが、規模的にもなかなか苦戦していました。思い切って1階だけをカフェに貸したところ人気店になり、それをきっかけに上層階も次々とカフェのつながりでクリエイティブなテナントが入居し、現在も満室稼働となっています。

また、当社グループも入居する芝浦エリアの大型倉庫複合ビルでは、約10年前に広告会社とバレエスタジオが入居し、人の流れがガラッと変わりました。かつては倉庫や作業所としての利用が大半でフォークリフトが行き交っていたのが、今ではコワーキングスペースやインキュベーションオフィスなども入居し、クリエイティブな業種のビジネスパーソンやバレエダンサーが利用しています。増床ニーズも多く、常に入居待ちの状態になっています。

この2つの事例においては、建物が生まれ変わるとともに、街も大きく変わってきました。いずれも注目を浴びるエリアとなり、周辺の環境もどんどん変わりつつあります。以前を知る者にとっては不思議な感覚です。